

◆滝川市 第4回検討会議 ディスカッション資料

1. 第3回検討会議における議論のポイント

①再開発事業における現在の状況に至る経緯について

- ・市民に対し、再開発事業の流れから無償譲渡に至る経緯を説明することが重要である。
- ・再開発のスキームがキーテナント頼みであり、起こるべくして起こった結果であると思う。
- ・新しい再生を考える場合では、新しい組織で運営していただきたいというのが委員会の意見である。

②広域商圈調査等、滝川市の商業環境から見た課題について

- ・滝川市は周辺市町村からの購買力は持っている。
- ・周辺市町村を支えているのはおそらく、郊外店であろう。
- ・市民アンケートではイオンのような商業施設を望んでいる意見もあるが、滝川市内の大型店には、フードコートのような憩いの空間がない。市民はそのような空間を望んでいるのではないか。
- ・アンケート結果でも「食」などを欲しているのには、上記の様な背景があるのではないか。

③スマイルビル活用策について

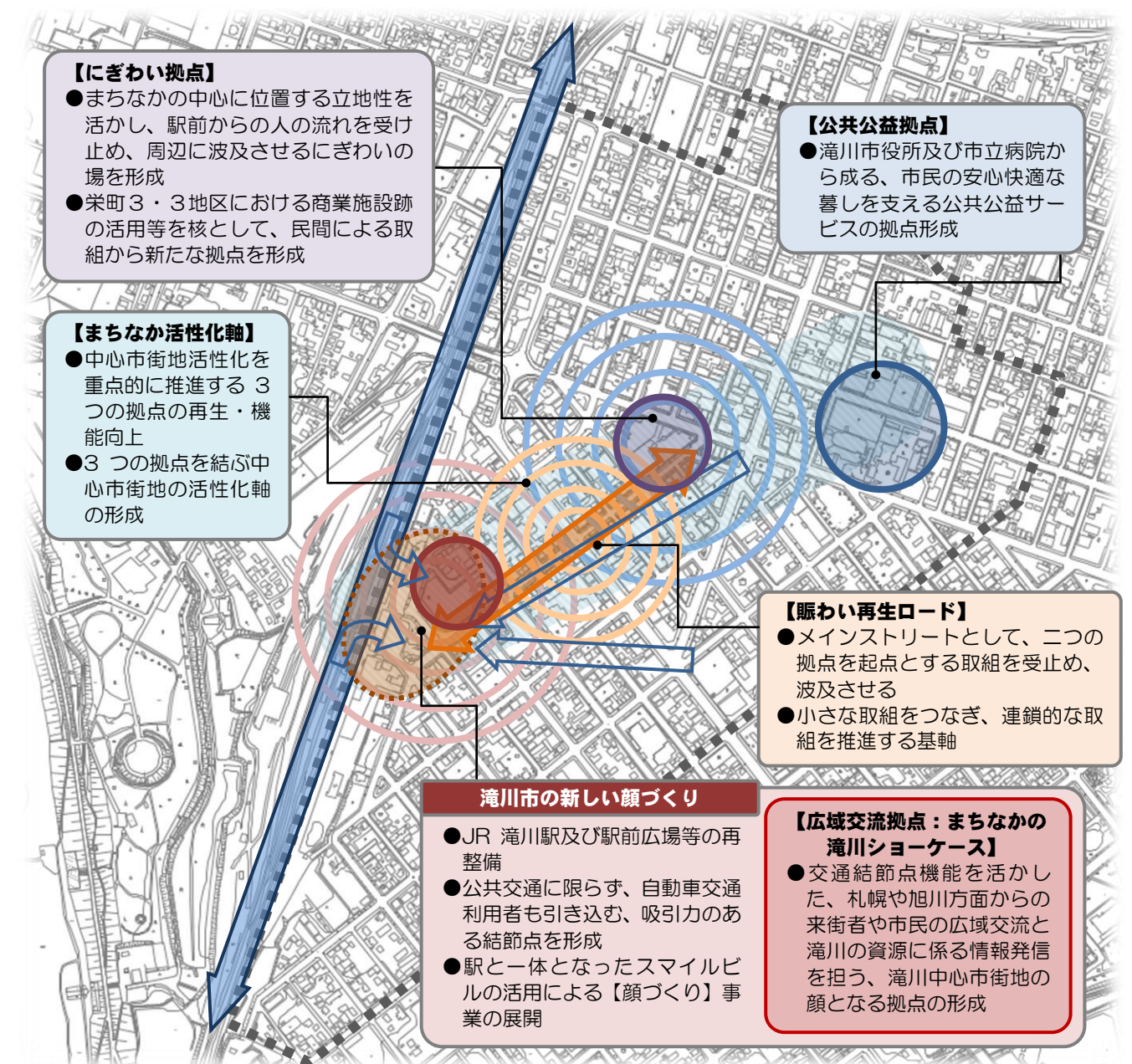
- ・駅前広場再生の検討も行われていることから、交通機能の再生だけではなく、賑わいを醸成する広場として活用できるようなものを具体的に盛り込むことも重要である。
- ・中心市街地活性化協議会でも、スマイルビル再生の担い手となる人材がなかなか見つからない。担い手が存在しないのであれば、本件等委員会での成果も計画で止まってしまう可能性がある。
- ・担い手を発掘していくことが重要になると思われる。
- ・中心市街地活性化協議会に担い手が不足しているのであれば、他の産業の方々（例として農業）にも話をしてみてもどうか。あるいは、起業を考えている人に話をするなど、商業者以外に枠を広げてみてはどうか。
- ・滝川の中心市街地でなければならないことを聞き出して欲しい。
- ・小粒なもので、商店街や郊外店と差別化できるものが重要になる。
- ・大規模開発のような考えではなく、小規模なものを育てていくことも考えられる。
- ・その場合であっても、スマイルビルを含めた駅前のテーマが必要である。
- ・3・3地区とスマイルビルの2極化をベースに、その縁辺部が賑わうような具体的なものが必要である。
- ・行政機能の移転については、機能移転だけではなく、中心市街地にどのような波及があるのか、まちづくりセンターとどのような連携を図ることの可能性について検討してはどうか。

2. スマイルビルの今後の役割と導入機能について

(1) スマイルビルの今後の役割

- ・本活性化ビジョンにおいては、中心市街地内の3つの拠点を柱として、点から線、面へとまちづくりが波及的展開を目指し、次のとおりコンセプト（基本的方向性）を整理する。

コンセプト：滝川のにぎわいと暮らしの魅力を凝縮したコンパクトなまちなかの再生



- ・スマイルビルについては、駅への近接性という立地特性とパブリック対応による再整備が検討されている駅前広場と一体的な利活用ができるよう配慮する必要がある。

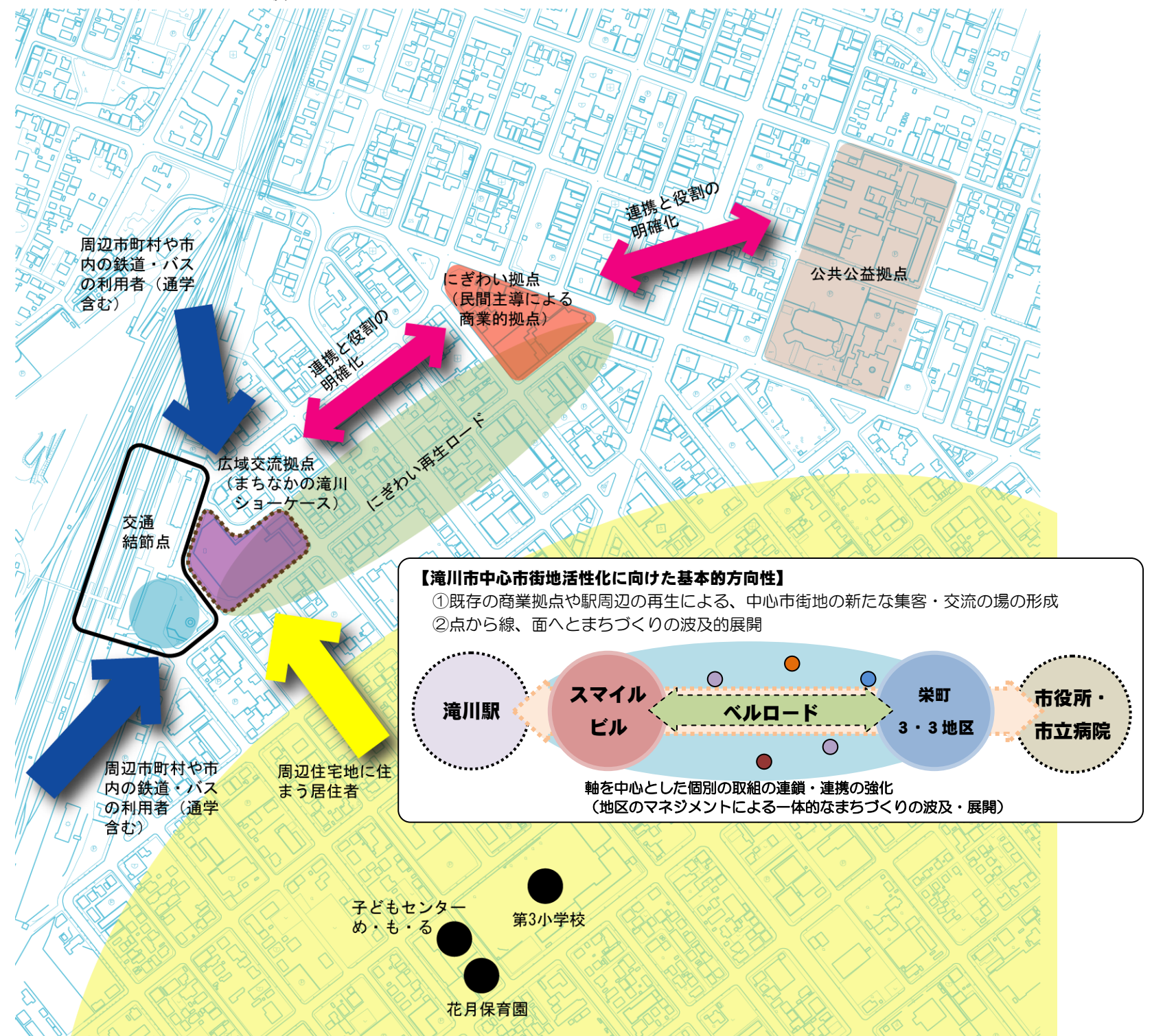
(2) スマイルビルの導入機能

- ・スマイルビルは、栄町3・3地区と差別化を図るため、「まちなかの滝川ショーケース」として、周辺住民の生活を支えつつ、JR駅やバスターミナル利用者も視野に入れた広域交流、市民の多世代交流を支える拠点として機能することを目指す。
- ・周辺住民の生活支援としては既存テナントを中心に、周辺住民の利便性に配慮した商業を中心とした機能充実を図る。
- ・広域交流、多世代交流に関しては、施設内の陽だまり広場やピロティ部分などを活用し、時間消費できる機能の確保を図る。
- ・具体的な機能としては、実験事業を行い、試行錯誤を重ね、担い手の育成とともに、相応しい機能の整理を行う。
- ・再生の方向性としては、大規模修繕による継続的にスマイルビルを活用するものと駅前広場再整備とあわせ建替えを視野に入れた暫定活用の2案を想定する。

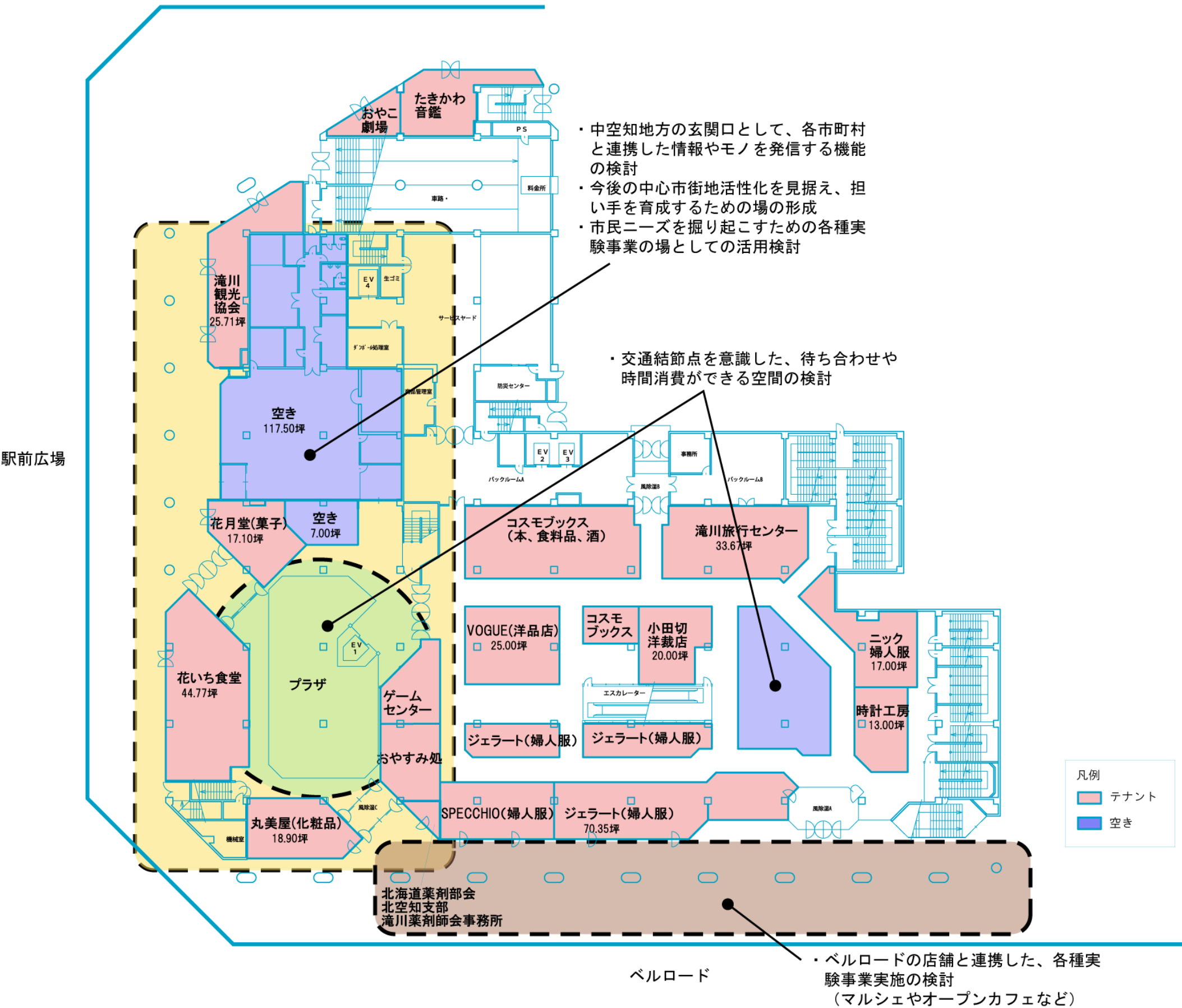
広域交流拠点（スマイルビル）での展開方向及び機能	
目指す方向性	・来街者や市民の交流を醸成する場 ・周辺住民の生活を支える各種機能の集積 ・既存公共空間を活かした実験事業等の推進によるマネジメント基盤の形成 ・主要な利用者は、周辺住民及び広域交通利用者などを想定とする

展開方向	大規模修繕による再生	建替えを視野に入れた暫定活用
機能	・既存テナント	・実験事業を展開し担い手と機能を模索
	・くるる、とんとんの機能拡充	・商業者だけではなく農業者等他産業との連携
	・市内公共施設再編による機能集約	・駅前広場再整備とあわせた屋外空間のあり方検討
	・交通利用者のため溜まり空間の確保	・通学者の良き溜まり場となる屋内空間のあり方検討
	・滝川ホールの機能拡充	

図ー3 拠点の連携



例) スマイルビル1階の活用



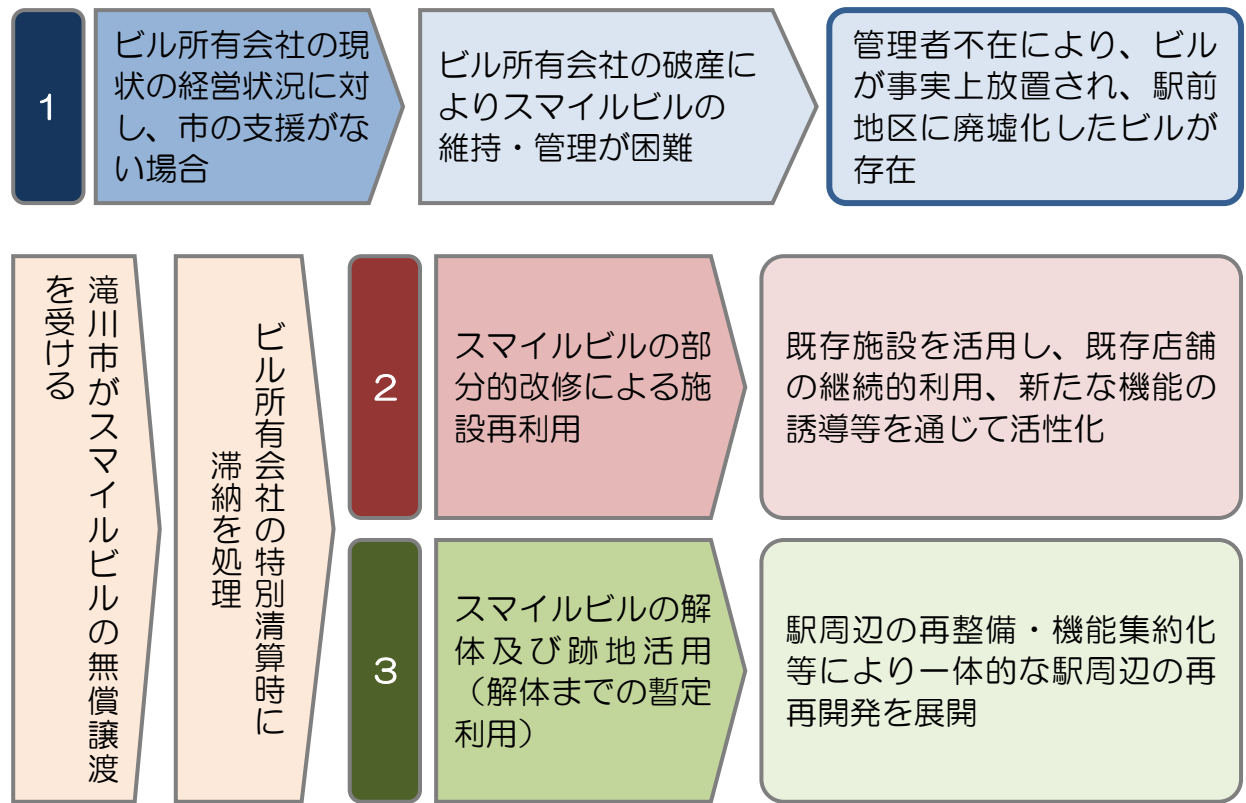
3. スマイルビル再生の方向性

スマイルビルの大部分を所有する滝川駅前再開発ビル㈱は、昭和61年の開業以来順調な事業を続け借入金も順調に返済していた。しかし、平成13年前後からキーテナントである西友の賃料が減額となり急速に財務状態が悪化し始めた。そして平成15年には西友が撤退となり、また後継のキーテナントも決まらない中で借入金の返済も滞り、事実上破綻した。

その後、共用部分の管理を駅前ビル管理㈱に移管し、スマイルビルの運営だけはなんとか行ってきたが、賃料収入は増加していない。

このため、近日中に法人としての最終処理が行われる可能性が高い。

上記の現状を踏まえ、滝川市が取ることのできる対応策を比較する。



比較検討案① 市が関与せず民間に任せる

前述のとおりスマイルビルを所有する滝川駅前再開発ビル㈱は事実上破たんしており破産による会社清算手続きに移行する可能性が高い。

その場合、競売でも落札者のいなかったスマイルビルは、早期に売却できない資産として破産財団から放棄されることが予想され、長期にわたり適切な管理者が不在の廃墟ビルになる可能性が高い。

そして最終的には防犯・防災の見地から行政代執行による解体を余儀なくされる恐れが高い。

比較検討案② 市が無償譲渡⇒改修⇒現状のまま活用

廃墟化を回避するため現所有者から市が無償譲渡を受けることは必須と思われる。

しかし、スマイルビルは建設後20年の大改修が必要な時期には事実上破たんしていたため、設備面での更新や修繕工事が適切に行われていない。譲渡は無償でも今後現状のまま利用再生を図るとなれば、更新・改修工事が必要になる。

また、現状のテナントだけを前提にした再生事業計画では、収入が不安定であり安定的にスマイルビルの管理運営ができない恐れもあり、またビル全体の魅力も劣る。

安定的なテナントの導入、新たな機能・空間が必要となる。

比較検討案③ 市が無償譲渡⇒数年間の暫定利用⇒解体・再々開発

比較検討案②と同様に廃墟化の回避のための無償譲渡を受けるが、駅周辺及び中心市街地における位置づけをしたうえで、この場所に必要な機能や空間を検討し、数年後に解体・建て替え行う。

しかし譲渡後、市はスマイルビルの賃借権を保有している現状のテナントへの説明義務を負うため、事業の全体像やスケジュールを早い段階で確立する必要がある。

一般にテナントの入居したビルの建替え事業は、既存テナントにとっては雇用の継続や店舗資産の放棄に伴う補償金などの問題があるため、安易な対応はその後の事業進捗や事業予算に悪影響を及ぼす。

また、テナントは一斉に撤退することは考えづらく、1～2年の間に体力のあるテナントから徐々に撤退していく。そのため、その間の収入減少を補う手だてが必要になる。

既存テナントはスマイルビルの権利者であることを踏まえた上で、慎重に事業を進める必要がある。

※無償譲渡時の留意点

①全地権者分の所有権かどうか ⇒共有持ち分、銀行持ち分などの取扱い

②抵当権等の抹消 ⇒乙区の整理

③継承する賃借権の内容の明示と敷金の取扱い ⇒賃貸借契約書の提出

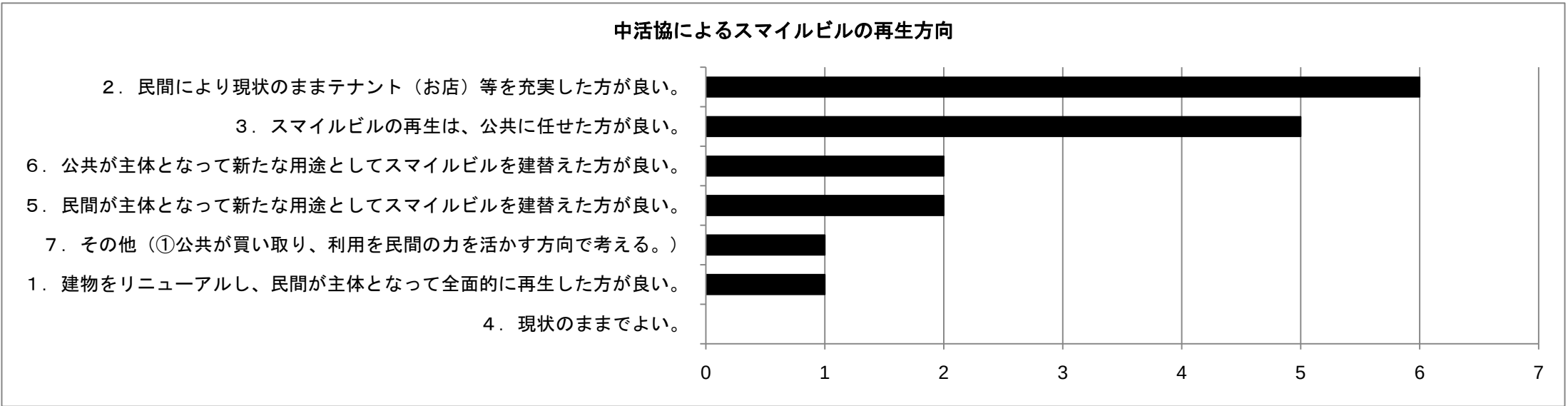
④無償譲渡の透明性・安全性の確保 ⇒特別清算などの手続きを経た譲渡

⑤市民・議会への説明責任 ⇒税の滞納や今後の利用計画などの説明

⑥管理運営体制の確立（暫定・継続を問わず）

⇒無償譲渡前後には相当な業務量が発生するので、なるべく早い段階での確立が望ましい。

4. 中心市街地活性化協議会へのアンケート結果



中活協 各団体意見(スマイルビル)		
機能分類	意見のまとめ	意見
商業機能	大型店の誘致・入店に努力 ・食料品スーパーと本屋 ・総合スーパー ・24時間営業 ・食堂街(ファミレス) ・テナントの充実	食料品スーパーと本屋さん、とにかくせつかく広いので大型が入れば良いのと思う。
		大型店の誘致を諦めず、辛抱強く行うこと。(今すぐは無理としても将来必ず)
		キーテナントとして食品、衣料、雑貨など総合スーパーの入店に努力する。
		24時間スーパー・コンビニ
		テナントの充実 ・小さい店が何店も並ぶより、大きい店が数店の方がよい。 ・食堂街(ファミレス)誰でも入りやすい一般的な価格で。
		書店や雑貨、衣料品店などのテナントの充実あるいは飲食品フロアの整理など。
		テナントを充実させる。閑散とさせない。
交流機能	気軽に立ち寄れる場所 ・喫茶コーナー	賑わいと暮らしを支える機能が集約した活性化
		バス、駅が近いことから滝川市の道の駅の様な気軽に立ち寄れる場所。滝川の特産品、喫茶コーナー等があり、個室を借りてお休みもできる。そんな所もあってもいいのではないのでしょうか。
		駅前地区の拠点として、JR駅やバスターミナル等、公共交通機関の利便性活かした活用を期待します。JRの乗り換え列車やバスの待ち合わせで休憩がとれるような喫茶店など飲食店の充実。
行政機能	社会教育施設 総合福祉センター	たきかわホール、く・る・る、とんとんなどと連携した社会教育施設など。
		総合福祉センター(場合によっては保健センターも)の機能移転。 その跡地は平和公園として、今の平和公園を市役所第2駐車場に整備。 国道38号線に新しく整備した第2駐車場から市役所南玄関口側へ歩道橋を設置し、市役所1階と2階の新しい図書館と繋ぐ。
		公共施設誘致
その他	若い人が利用できる施設・店舗 再生する必要がなし	滝川に降りた時に、活気が感じられる場所になってもらいたい。遠方からJRやバスでいらした方に、コンビニや銀行の場所をよく聞かれます。しかし近くにはない為、不便を感じます。ただここ2～3年、学生がビル内で勉強したり、くつろいでいる姿を多く見かけるようになった。もっと若いひと人が利用できる施設や店舗があると活気につながるのではないかと思う。
		ビルそのものは、再生する必要がない。